

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Moderne, komplett renovierte Wohnung zum Mieten



Objekt-Nr. OM-468372

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Reza Shafie

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne, komplett renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss in Nürnberg (90451)

Die Wohnung befindet sich in 90451 Nürnberg, in einer ruhigen und sehr gut angebundenen Wohnlage.

Die Wohnung befindet sich in 1.OG und verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- 2 helle Zimmer
- Einbauküche (EBK)
- modernes Badezimmer
- komplette Fußbodenheizung im gesamten 1. Obergeschoss

Zusätzlich wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut und bietet ca. 14 m² zusätzliche Nutzfläche mit zwei weiteren Räumen. Diese eignen sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Hobbybereich.

Miete:

- Kaltmiete: 1.350 €
- Nebenkosten: ca. 150 €

Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 verfügbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige, moderne und gut angebundene Wohnlage suchen.

Ausstattung

Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2025 komplett renoviert. Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- komplette Dachisolierung erneuert
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung eingebaut
- Badezimmer neu gefliest
- Küche vollständig erneuert.

Hiermit möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Wohnung über eine Wasserenthärtungsanlage (Enthärtungsanlage) verfügt. Diese Anlage reduziert den Kalkgehalt im Wasser und sorgt somit für weicheres und angenehmeres Wasser. Dies ist besonders vorteilhaft für Haut und Haare, da das Leitungswasser in vielen Regionen Deutschlands einen hohen Kalkgehalt aufweist.

Die Wasseraufbereitung trägt außerdem zum Schutz von Haushaltsgeräten und Armaturen bei und verbessert die allgemeine Wasserqualität im Haushalt.

Und die gesamte elektrische Anlage in der Wohnung erneuert haben. Wir haben zudem einen FI-Schutzschalter installiert, der als zusätzlicher Schutz dient. Diese Maßnahme erhöht die Sicherheit im Haushalt und schützt die elektrische Infrastruktur.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit ein paar Informationen zu Ihrer Person.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Lage

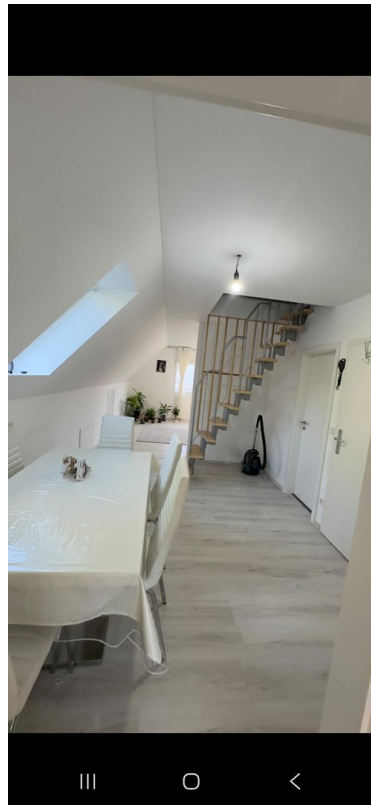
Die Wohnung befindet sich in der Merkendorfer Str. 13, 90451 Nürnberg, in einer ruhigen und sehr gut angebundenen Wohnlage. Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn und Bus sind in ca. 5–10 Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn ist schnell erreichbar, ohne dass man durch den Stadtverkehr fahren muss. Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



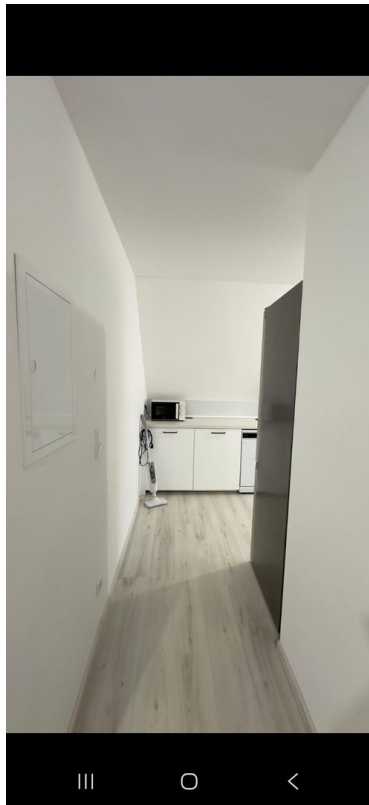
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



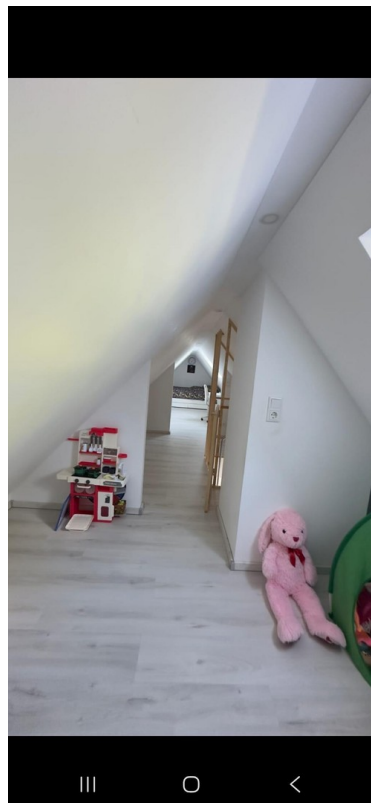
Exposé - Galerie



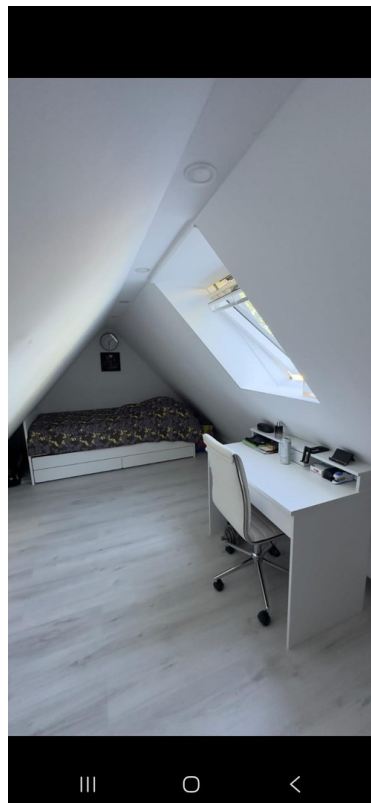
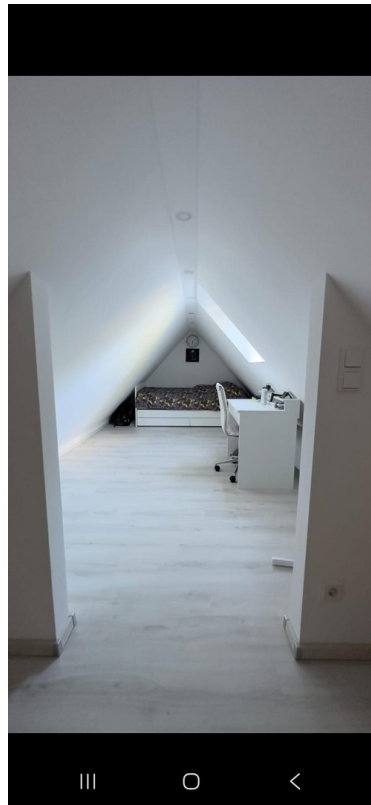
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

